# DECLARACIÓN
# DE DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS
# EN TEXAS

PREPARADO POR

LA PROCURADURÍA GENERAL
DE TEXAS

# DECLARACIÓN DE DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN TEXAS

Esta Declaración de Derechos de los Propietarios se aplica a cualquier intento del gobierno o una entidad privada de expropiar su propiedad. El contenido de esta Declaración de Derechos fue establecido por la Legislatura de Texas en la Sección 402.031 del Código Gubernamental de Texas (Texas Government Code) y en el Capítulo 21 del Código de Propiedad de Texas (Texas Property Code).

1. Usted tiene derecho de recibir compensación adecuada si su propiedad es expropiada para uso público.
2. Su propiedad solamente puede ser expropiada para uso público.
3. Su propiedad solo puede ser expropiada por una entidad gubernamental o una entidad privada autorizada por la ley para hacerlo.
4. La entidad que quiere expropiar su propiedad debe informarle a usted de que quiere tomar su propiedad.
5. La entidad que propone la expropiación de su propiedad debe darle a usted una evaluación escrita por un tasador certificado detallando la compensación adecuada que se le debe a usted por su propiedad.
6. La entidad que propone la expropiación de su propiedad debe hacer una oferta de buena fe para comprar la propiedad antes de presentar una acción legal para expropiarla - esto significa que la entidad expropiatoria debe hacer una oferta de buena fe que se conforme al Capítulo 21 del Código de Propiedad de Texas.
7. Usted puede contratar a un tasador u otro profesional para determinar el valor de la propiedad o para que le ayude en cualquier proceso de expropiación.
8. Usted puede contratar a un abogado para que negocie con la entidad expropiatoria y para que lo represente en los procesos legales relacionados con la expropiación.
9. Antes de que la propiedad sea expropiada, usted tiene derecho a una audiencia ante un panel asignado por la corte que incluye a tres comisionados especiales. Los comisionados especiales deben establecer cuánto tiene que pagarle a usted la entidad expropiatoria como compensación por expropiar su propiedad. Los comisionados también deben determinar la compensación, si es necesaria, a la que tiene derecho usted por una disminución en el valor de su propiedad restante.
10. Si usted no está satisfecho con la compensación establecida por los comisionados especiales, o si tiene dudas sobre si la expropiación se llevó a cabo correctamente, tiene derecho a un juicio ante un juez o jurado. Si no está satisfecho con el dictamen del juez o jurado, puede apelar la decisión.

## EL PROCESO DE EXPROPIACIÓN

Dominio eminente es la autoridad legal concedida a ciertas entidades que le permite a dichas entidades tomar propiedad privada para uso público. La propiedad privada puede incluir el terreno y ciertas mejoras que existan en la propiedad.

La propiedad privada solo puede ser expropiada por una entidad gubernamental o una entidad privada que es autorizada por la ley para hacerlo. Su propiedad solamente puede ser expropiada para propósito público. Esto significa que solo puede ser expropiada para un propósito o uso que sirva al público en general. La ley de Texas prohíbe a las autoridades expropiar su propiedad para aumentar ingresos tributarios o fomentar desarrollo económico.

Su propiedad no puede ser expropiada sin la compensación adecuada. La compensación adecuada incluye el valor de mercado de la propiedad. También puede incluir ciertos daños si el valor de mercado de la propiedad restante es disminuido por la adquisición misma o por la forma en que la entidad expropiatoria utilizará la propiedad.

## CÓMO EMPIEZA EL PROCESO DE EXPROPIACIÓN

La expropiación de propiedad privada por dominio eminente debe apegarse a ciertos procedimientos. Primero, la entidad que desea expropiar su propiedad debe darle a usted una copia de esta Declaración de Derechos de los Propietarios antes, o a la misma vez, que la entidad le informe que tiene autoridad de dominio eminente.

Segundo, si no ha sido entregada antes, la entidad expropiatoria debe enviar esta Declaración de Derechos de los Propietarios a la última dirección conocida de la persona que está registrada como dueño de la propiedad en el más reciente archivo de impuestos. Este requisito estipula que la Declaración de Derechos de los Propietarios debe ser proporcionado al propietario por lo menos siete días antes de que la entidad haga una oferta final para adquirir su propiedad.

Tercero, la entidad expropiatoria debe hacer una oferta de buena fe para comprar la propiedad. Los requisitos para una oferta de buena fe están en el Capítulo 21 del Código de Propiedad de Texas. Al presentar una oferta, la entidad expropiatoria debe revelar todo informe de tasación que produjo o adquirió específicamente relacionados a la propiedad y que fueron preparados durante los diez años que precedieron la fecha de la oferta. Usted tiene derecho de hablar sobre la oferta con otros y de aceptar o rechazar la oferta presentada por la entidad.

## EL PROCESO DE EXPROPIACIÓN

Si usted y la entidad expropiatoria no pueden llegar a un acuerdo sobre el valor de su propiedad, la entidad puede iniciar el proceso de expropiación. La expropiación es el proceso legal que utilizan entidades elegibles para tomar propiedad privada. Este proceso comienza cuando la entidad expropiatoria reclama su propiedad ante la corte. Si usted vive en un condado en el que se encuentra parte de la propiedad sujeta al proceso de expropiación, la acción legal se debe presentar en ese condado. De lo contrario, la acción legal de expropiación se puede presentar en cualquier condado en el que se encuentra por lo menos una parte de la propiedad. La acción legal tiene que describir la propiedad que se propone expropiar, declarar con precisión el uso público, declarar el nombre del propietario y que el propietario y la entidad expropiatoria no pudieron llegar a un acuerdo sobre el valor de la propiedad, declarar que la entidad le proporcionó al propietario la Declaración de Derechos de los Propietarios y que la entidad expropiatoria extendió una oferta auténtica para adquirir la propiedad voluntariamente del dueño de la propiedad.

## AUDIENCIA DE LOS COMISIONADOS ESPECIALES

Después de que la entidad presenta la acción legal de expropiación ante la corte, el juez nombra a tres propietarios locales como comisionados especiales. El juez le proporcionará a usted un periodo razonable para eliminar a uno de los comisionados especiales. Si un comisionado es eliminado, el juez nombrará a un reemplazo. Estos comisionados especiales deben vivir en el condado donde se presentó el proceso de expropiación y jurar calcular la compensación adecuada con justicia, imparcialidad y en conformidad con la ley. Los comisionados especiales no tienen la autoridad legal para decidir si la expropiación es necesaria o si el uso público es adecuado. Su función es

limitada a calcular la compensación adecuada para usted. Después de ser nombrados, los comisionados especiales tienen que programar una audiencia a la hora y en el lugar más oportuno. Los comisionados especiales también tienen que proporcionarle a usted un aviso escrito de la audiencia de expropiación.

Se requiere que usted le proporcione a la entidad expropiatoria cualquier informe de tasación usado para determinar su reclamo sobre la compensación adecuada por la propiedad expropiada. Bajo una nueva ley promulgada en 2011, los informes de tasación de propietarios deben ser proporcionados a la entidad expropiatoria ya sea diez días después de que el propietario recibe el informe o tres días laborales antes de la audiencia de los comisionados especiales, lo que suceda primero. Usted puede contratar a un tasador o profesional de bienes raíces para que le ayude a establecer el valor de su propiedad privada. Además, usted puede contratar a un abogado para que lo represente durante el proceso de expropiación.

En la audiencia de expropiación, los comisionados especiales considerarán su evidencia sobre el valor de la propiedad, los daños al resto de la propiedad, cualquier valor añadido al resto de la propiedad como resultado de la expropiación y el uso propuesto por la entidad expropiatoria que se dará a su propiedad expropiada.

## CONCESIÓN DE LOS COMISIONADOS ESPECIALES

Después de escuchar la evidencia presentada por las partes interesadas, los comisionados especiales establecerán la cantidad que se debe conceder a usted como compensación adecuada por su propiedad. La decisión de los comisionados especiales es importante para usted no solo porque establece la cantidad que califica como compensación adecuada, sino también porque afecta quién paga por el costo del proceso de expropiación. Bajo el Código de Propiedad de Texas, si la concesión de los comisionados especiales es menos o igual a la cantidad que ofreció pagar la entidad expropiatoria antes de que empezara el proceso de expropiación, entonces usted podría ser económicamente responsable por el costo del proceso de expropiación. Sin embargo, si la concesión de los comisionados especiales es más de lo que ofreció pagar la entidad expropiatoria antes de que comenzara el proceso de expropiación, entonces la entidad expropiatoria será responsable de los costos asociados con el proceso.

Los comisionados especiales tienen que presentar una decisión escrita ante la corte que los nombró. Esta decisión es llamada la "Concesión". La Concesión se tiene que presentar ante la corte y la corte tiene que avisar por escrito de la Concesión a todas las partes involucradas. Después de que se presenta la Concesión ante la corte, la entidad expropiatoria puede tomar posesión de la propiedad expropiada, aunque cualquiera de las partes apele la Concesión de los comisionados especiales. Para tomar posesión de la propiedad, la entidad debe pagarle a usted la Concesión o depositarla en el registro de la corte. Usted tiene derecho de retirar fondos depositados en el registro de la corte.

## OBJECIÓN A LA CONCESIÓN DE LOS COMISIONADOS ESPECIALES

Si el propietario o la entidad expropiatoria no están satisfechos con la cantidad de la Concesión, cualquiera de las partes puede formalmente presentar una objeción. Para satisfactoriamente hacer esta objeción de tasación, tiene que ser presentada por escrito ante la corte. Si ninguna de las partes presenta a tiempo su objeción a la Concesión de los comisionados especiales, la corte adoptará la Concesión como el dictamen final de la corte. Si una de las partes presenta a tiempo su objeción a la Concesión otorgada por los comisionados especiales, la corte manejará el caso igual que otros casos civiles.

Los propietarios que presentan una objeción a la Concesión y solicitan a la corte una audiencia sobre el asunto tienen derecho a un juicio y pueden elegir si tener el caso decidido por un juez o jurado. La asignación de cualquier gasto se determina de la misma forma como son asignados los gastos bajo la Concesión de los comisionados especiales. Al concluir ese juicio, cualquiera de las partes puede apelar cualquier dictamen de la corte.

## RETIRO DE LA ACCIÓN DE EXPROPIACIÓN

La entidad puede presentar una petición para desestimar el proceso de expropiación si decide que ya no necesita la propiedad expropiada de usted. Si la corte concede la petición, termina el caso y usted tiene derecho de recuperar los gastos razonables y necesarios por abogados, tasadores, fotógrafos y demás gastos incurridos hasta la fecha de la audiencia de dicha petición.

Si usted desea desafiar la autoridad de la entidad expropiatoria para tomar su propiedad, usted puede presentar una petición para desestimar el proceso de expropiación. Una petición para desestimar afirmaría que la entidad expropiatoria no tenía el derecho de expropiar su propiedad. Por ejemplo, un propietario puede desafiar la afirmación de la entidad expropiatoria que busca tomar la propiedad para uso público. Si la corte concede la petición del propietario, la corte puede concederle al propietario gastos razonables y necesarios por abogados, tasadores, fotógrafos y demás gastos incurridos hasta la fecha de la audiencia o el dictamen.

## GASTOS DE MUDANZA

Si usted es desalojado de su residencia o lugar de negocios, usted quizás tenga derecho a recibir un reembolso por gastos razonables incurridos al mudar sus bienes personales de su residencia o reubicar su negocio a otro lugar. Sin embargo, durante el proceso de expropiación el reembolso de gastos de traslado quizás no esté disponible si esos gastos pueden ser recuperados por separado bajo otra ley. La ley de Texas limita la cantidad total disponible para gastos de traslado al valor del mercado de la propiedad trasladada. Además, la ley dispone que los gastos de mudanza sean limitados a la cantidad que costaría una mudanza si fuere dentro de 50 millas.

## OPCIONES PARA UNA RECUPERACIÓN

Si una entidad gubernamental expropió propiedad privada y el propósito por el cual la propiedad fue adquirida se cancela antes de que dicha propiedad es utilizada para ese propósito público, ningún progreso real se logró para el uso público dentro de diez años o la propiedad se hace innecesaria para uso público dentro de diez años, los propietarios quizás tengan derecho de comprar nuevamente la propiedad por el precio que le pagó la entidad al propietario cuando la entidad adquirió la propiedad por expropiación.

## EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD

La información en este documento es solo un resumen de las partes de la ley estatal de Texas pertinentes, según lo requiere la ley HB 1495, ratificada por la 80 Legislatura de Texas, Sesión Regular. Este documento no representa asesoría legal ni reemplaza a un asesor legal.

## RECURSOS ADICIONALES

Se puede obtener más información sobre el procedimiento, la secuencia de eventos y los requisitos que se resumen en este documento en el Capítulo 21 del Código de Propiedad de Texas (Texas Property Code).